

GENERAL

INFORMACION CORRESPONDIENTE AL:

SEMESTRE

SEGUNDO

AÑO

2000

I. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Denominación Social:
VALLEHERMOSO, S.A.

Domicilio Social:
Ps. de la Castellana, 83 - 85 - 28046 MADRID

N.I.F.
A-28013811

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Firma:

José Luis Rodríguez Flecha
Director General de Servicios Corporativos

Escritura de poder de fecha 30-06-1992 del Notario D. José Aristónico García Sánchez

CONTENIDO INFORMACIÓN SEMESTRAL
(marcar con una X en caso afirmativo)

	Individual	Consolidado
I. Datos Identificativos del Emisor	X	
II. Variación del Grupo Consolidado		X
III. Bases de Presentación y Normas de Valoración	X	
IV. Balance de Situación	X	X
V. Cuenta de Pérdidas y Ganancias	X	X
VI. Distribución por Actividad del Importe Neto de la Cifra de Negocio	X	X
VII. Número de Personas Empleadas	X	X
VIII. Evolución de los Negocios	X	X
IX. Dividendos Distribuidos	X	
X. Hechos Significativos	X	
XI. Anexo Explicativo Hechos Significativos	X	
XII. Informe Especial de los Auditores		

II. VARIACION DE LAS SOCIEDADES QUE FORMAN EL GRUPO CONSOLIDADO (19)

Bajas:

ADISA, S.A.
APARCAMIENTOS VALLEHERMOSO, S.L.
VALLEPARK INC.

Altas:

VALLEHERMOSO TELECOM, S.A.
TRADE CENTER HOTEL, S.L.

III. BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION

(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).

Se han aplicado los principios, criterios y política contable correspondientes a la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad para las Empresas inmobiliarias establecido por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994; dicha adaptación es obligatoria a partir del día 1 de enero de 1995.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

IV. BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD INDIVIDUAL

Uds.: Millones de Pesetas

ACTIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	0200		
I. Gastos de Establecimiento	0210	1	1
II. Inmovilizaciones Inmateriales	0220	46	3.039
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	0221	0	0
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	0222	46	3.039
III. Inmovilizaciones Materiales	0230	760	70.838
IV. Inmovilizaciones Financieras	0240	175.286	23.612
V. Acciones Propias a Largo Plazo	0250	1.389	0
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	0255	627	1.789
B) INMOVILIZADO (1)	0260	178.109	99.279
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	0280	332	1.504
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	0290	0	0
II. Existencias	0300	0	91.818
III. Deudores	0310	1.779	28.700
IV. Inversiones Financieras Temporales	0320	121	571
V. Acciones Propias a Corto Plazo	0330	0	0
VI. Tesorería	0340	4	110
VII. Ajustes por Periodificación	0350		0
D) ACTIVO CIRCULANTE	0360	1.904	121.199
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D)	0370	180.345	221.982

PASIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	0500	21.474	21.474
II. Reservas	0510	76.497	72.008
III. Resultados de Ejercicios Anteriores	0520	0	0
IV. Resultado del Periodo	0530	8.690	7.925
V. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	0550	-4.254	-1.405
A) FONDOS PROPIOS	0560	102.407	100.002
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	0580	0	121
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	0600	1.576	2.672
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0610	17.983	22.983
II. Deudas con Entidades de Crédito	0615	11.749	15.161
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0620	0	1.320
IV. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	0625	0	12.127
V. Otras Deudas a Largo	0630	10.343	14.135
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	0640	40.075	65.726
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	0650	29.437	17.808
II. Deudas con Entidades de Crédito	0655	2.191	1.587
III. Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas	0660	19	215
IV. Acreedores Comerciales	0665	172	25.417
V. Otras Deudas a Corto	0670	4.464	3.820
VI. Ajustes por Periodificación	0680	4	-17
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	0690	36.287	48.830
F) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	0695	0	4.631
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F)	0700	180.345	221.982

V. RESULTADOS INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD

Uds.: Millones de Pesetas

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	0800	45.601	100,00%	46.352	100,00%
+ Otros Ingresos (6)	0810	69	0,15%	58	0,13%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	0820	16.573	36,34%	15.010	32,38%
= VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	0830	62.243	136,49%	61.420	132,51%
- Compras Netas	0840	-43.887	-96,24%	-42.438	-91,56%
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	0850	0	0,00%	0	0,00%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	0860	-3.513	-7,70%	-3.503	-7,56%
= VALOR ANADIDO AJUSTADO	0870	14.843	32,55%	15.479	33,39%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	0880	0	0,00%	0	0,00%
- Gastos de Personal	0890	-2.590	-5,68%	-2.538	-5,48%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	0900	12.253	26,87%	12.941	27,92%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	0910	-701	-1,54%	-934	-2,02%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	0915	0	0,00%	0	0,00%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	0920	21	0,05%	-794	-1,71%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	0930	11.573	25,38%	11.213	24,19%
+ Ingresos Financieros	0940	1.634	3,58%	927	2,00%
- Gastos Financieros	0950	-5.035	-11,04%	-3.313	-7,15%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	0960	767	1,68%	774	1,67%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	0970		0,00%	0	0,00%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1020	8.939	19,60%	9.601	20,71%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	1021	5.291	11,60%	2.890	6,23%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	1023	-563	-1,23%	393	0,85%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	1025	0	0,00%	0	0,00%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	1026	131	0,29%	19	0,04%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	1030	-798	-1,75%	-831	-1,79%
= RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	13.000	28,51%	12.072	26,04%
+/- Impuestos sobre Sociedades y Otros	1042	-4.310	-9,45%	-4.147	-8,95%
= RESULTADO DEL EJERCICIO	1044	8.690	19,06%	7.925	17,10%

IV BALANCE DE SITUACION DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de Pesetas

ACTIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
A) ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	1200		
I. Gastos de Establecimiento	1210	74	14
II. Inmovilizaciones Inmateriales	1220	6.211	6.199
II.1. Derechos s/bienes en régimen de arrendamiento financiero	1221	0	0
II.2. Otro Inmovilizado Inmaterial	1222	6.211	6.199
III. Inmovilizaciones Materiales	1230	114.098	93.742
IV. Inmovilizaciones Financieras	1240	5.074	4.825
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Largo Plazo	1250	1.389	0
VI. Deudores por Operaciones Tráfico a Largo Plazo	1255	4.377	2.260
B) INMOVILIZADO (1)	1260	131.223	107.040
C) FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACION	1270	0	0
D) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (2)	1280	1.139	1.537
I. Accionistas por Desembolsos Exigidos	1290		0
II. Existencias	1300	123.935	94.679
III. Deudores	1310	54.177	31.897
IV. Inversiones Financieras Temporales	1320	654	548
V. Acciones de la Sociedad Dominante a Corto Plazo	1330	0	0
VI. Tesorería	1340	121	253
VII. Ajustes por Periodificación	1350	9	2
E) ACTIVO CIRCULANTE	1360	178.896	127.379
TOTAL ACTIVO (A + B + C + D + E)	1370	311.258	235.956
PASIVO		EJERCICIO ACTUAL	EJERCICIO ANTERIOR
I. Capital Suscrito	1500	21.474	21.474
II. Reservas Sociedad Dominante	1510	77.955	73.248
III. Reservas Sociedades Consolidadas (16)	1520	-172	-373
IV. Diferencias de Conversión (17)	1530	-1	36
V. Resultados Atribuibles a la Sociedad Dominante	1540	13.336	8.350
VI. Dividendos a Cuenta Entregados en el Ejercicio	1550	-4.254	-1.405
A) FONDOS PROPIOS	1560	108.338	101.330
B) SOCIOS EXTERNOS	1570	456	458
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACION	1580	100	100
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (3)	1590	732	196
E) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	1600	3.124	2.850
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1610	17.983	22.983
II. Deudas con Entidades de Crédito	1615	53.086	23.324
III. Acreedores por Operaciones de Tráfico a Largo Plazo	1625	11.454	12.917
IV. Otras Deudas a Largo	1630	16.009	14.442
F) ACREEDORES A LARGO PLAZO	1640	98.532	73.666
I. Emisión de Obligaciones y Otros Valores Negociables	1650	29.437	17.808
II. Deudas con Entidades de Crédito	1655	9.657	1.984
III. Acreedoras Comerciales	1665	44.314	27.511
IV. Otras Deudas a Corto	1670	7.741	5.068
V. Ajustes por Periodificación	1680	92	6
G) ACREEDORES A CORTO PLAZO (4)	1690	91.241	52.377
H) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS A CORTO PLAZO	1695	8.735	4.979
TOTAL PASIVO (A + B + C + D + E + F + G + H)	1700	311.258	235.956

V. RESULTADOS DEL GRUPO CONSOLIDADO

Uds.: Millones de Pesetas

	EJERCICIO ACTUAL		EJERCICIO ANTERIOR		
	Importe	%	Importe	%	
+ Importe Neto de la Cifra de Negocio (5)	1800	79.218	100,00%	55.065	100,00%
+ Otros Ingresos (6)	1810	161	0,20%	103	0,19%
+/- Variación Existencias Productos Terminados y en Curso	1820	21.174	26,73%	14.106	25,62%
- VALOR TOTAL DE LA PRODUCCION	1830	100.553	126,93%	69.274	125,80%
- Compras Netas	1840	-67.753	-85,53%	-46.134	-83,78%
+/- Variación Existencias Mercaderías, Materias Primas y Otras Materias Consumibles	1850	0	0,00%	0	0,00%
- Gastos Externos y de Explotación (7)	1860	-5.548	-7,00%	-3.940	-7,16%
= VALOR ANADIDO AJUSTADO	1870	27.252	34,40%	19.200	34,87%
+/- Otros Gastos e Ingresos (8)	1880	0	0,00%	0	0,00%
- Gastos de Personal	1890	-4.595	-5,80%	-3.472	-6,31%
= RESULTADO BRUTO DE EXPLOTACION	1900	22.657	28,60%	15.728	28,56%
- Dotación Amortizaciones Inmovilizado	1910	-1.521	-1,92%	-1.372	-2,49%
- Dotaciones al Fondo de Reversión	1915	0	0,00%	0	0,00%
- Variación Provisiones de Circulante (9)	1920	-330	-0,42%	-794	-1,44%
= RESULTADO NETO DE EXPLOTACION	1930	20.806	26,26%	13.562	24,63%
+ Ingresos Financieros	1940	122	0,15%	133	0,24%
- Gastos Financieros	1950	-5.750	-7,26%	-3.623	-6,58%
+ Intereses y Diferencias Cambio Capitalizados	1960	1.081	1,36%	864	1,57%
- Dotación Amortización y Provisiones Financieras (10)	1970	-15	-0,02%	0	0,00%
+/- Resultados de Conversión (18)	1980	0	0,00%	0	0,00%
+/- Participación Resultados Sociedades Puestas en Equivalencia	1990	17	0,02%	9	0,02%
- Amortización Fondo Comercio Consolidación	2000	0	0,00%	-207	-0,38%
+ Reversión Diferencias Negativas de Consolidación	2010	0	0,00%		0,00%
= RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	2020	16.261	20,53%	10.738	19,50%
+/- Resultados Procedentes del Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (11)	2021	4.993	6,30%	2.850	5,18%
- Variación Provisiones Inmovilizado Inmaterial, Material y Cartera de Control (12)	2023	0	0,00%	264	0,48%
+/- Resultados por Operaciones con Acciones y Obligaciones Propias (13)	2025	0	0,00%	0	0,00%
+/- Resultados de Ejercicios Anteriores (14)	2026	42	0,05%	19	0,03%
+/- Otros Resultados Extraordinarios (15)	2030	-1.025	-1,29%	-838	-1,52%
= RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS	2040	20.271	25,59%	13.033	23,67%
+/- Impuesto sobre Beneficios	2042	-6.908	-8,72%	-4.599	-8,35%
= RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	2044	13.363	16,87%	8.434	15,32%
+/- Resultado Atribuido a Socios Externos	2050	-27	-0,03%	-84	-0,15%
= RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2060	13.336	16,83%	8.350	15,16%

VI. DISTRIBUCION POR ACTIVIDAD DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

ACTIVIDAD		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
Ventas	2100	40.477	39.431	64.030	41.947
Arrendamientos	2105	4.816	6.391	10.875	9.403
Otros servicios	2110	308	530	4.313	3.715
	2115				
	2120				
	2125				
	2130				
	2135				
	2140				
Obra Ejecutada Pendiente de certificar (*)	2145				
Total L.N.C.N.	2150	45.601	46.352	79.218	55.065
Mercado Interior	2160	45.601	46.352	79.218	55.065
Exportación: Unión Europea	2170				
Países O.C.D.E.	2173				
Resto Países	2175				

(*) A completar únicamente por Empresas Constructoras

VII. NUMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS EN EL CURSO DEL PERIODO

		INDIVIDUAL		CONSOLIDADO	
		Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior	Ejerc. Actual	Ejerc. Anterior
TOTAL PERSONAS EMPLEADAS	3000	234	259	688	497

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de Ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de manobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de Ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

VALLEHERMOSO, S.A.

Como consecuencia del proceso de filialización y aportación de ramas de actividad a sociedades especializadas desarrollado en el año 2000, la Cuenta de Resultados de Vallehermoso, S.A. recoge los resultados de las operaciones de Patrimonio en Renta hasta el mes de agosto y los de Promoción y Servicios hasta el mes de octubre.

En consecuencia, dada la falta de homogeneidad temporal entre las actividades que formaban los resultados en 1999 y las que los forman en 2000, se prescinde del análisis comparativo entre ambos ejercicios, dejando este análisis para el Grupo Vallehermoso.

GRUPO VALLEHERMOSO

Se adjunta un modelo de Cuenta de Resultados Consolidada por actividades, para facilitar la información analítica que permita conocer la contribución de cada actividad al resultado del Grupo.

El análisis de los resultados que se realiza a continuación está basado en dicha cuenta de resultados.

Así mismo, se adjunta un resumen de los datos más significativos, tanto de naturaleza operativa como de carácter económico-financiero. Entre estos últimos conviene señalar que la Cifra de Negocios, obtenida de la Cuenta de Resultados por Actividades, incluye la venta de activos fijos inmobiliarios.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos Ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

RESULTADOS, INVERSION Y FINANCIACION

El Beneficio antes de impuestos obtenido por el Grupo Vallehermoso en el año 2000 ha ascendido a 20.271 millones de pesetas, superando en un 55,5% al de 1999.

A esta positiva evolución han contribuido favorablemente las distintas actividades de negocio: es de destacar el fuerte aumento de los resultados obtenidos en la venta de producto y suelo, un 55,5%, la evolución de la actividad de alquileres como se manifiesta en el aumento del 23,5% de sus resultados y el avance del resultado de la actividad de servicios en un 24,6%.

Por lo que se refiere a la actividad financiera, el desarrollo del amplio plan de inversión materializado en el ejercicio ha originado un incremento del 59,6% en el endeudamiento medio retribuido. Este factor, unido al aumento del 2,6% del coste medio de dicho endeudamiento y a la evolución de los intereses intercalarios y de otros gastos e ingresos financieros, ha situado el aumento de los costes financieros netos en un 72,8%. A pesar del fuerte incremento de los costes financieros netos, la cobertura de los intereses con cash-flow operativo antes de impuestos presenta un valor superior a 4,7 veces y los costes financieros netos representan el 15,5% del beneficio directo en operaciones.

La favorable evolución de los resultados operativos ha absorbido y superado ampliamente el efecto del aumento de los costes financieros netos y de los gastos generales, generando un excedente de explotación, antes de dotaciones a provisiones y de resultados extraordinarios, superior en un 45,5% al del año precedente.

La fuerte generación de resultados extraordinarios originados, principalmente, en las ventas de la Sociedad de Aparcamientos y de la participación en la gestora del fondo de inversión inmobiliario del BSCH, ha aconsejado absorber, dotando las provisiones adecuadas, los gastos por asesoría financiera y legal relacionados con la operación sobre Prima Inmobiliaria a la vez que completar la cobertura de gastos por compromisos de pensiones y por otras posibles contingencias.

El diferencial positivo de los resultados extraordinarios y de los resultados por puestas en equivalencia sobre las provisiones dotadas ensancha el crecimiento del resultado antes de impuestos hasta el 55,5% y del resultado neto de impuestos hasta el 58,4%.

El Resultado atribuido a la Sociedad dominante, 13.336 millones de pesetas, ha experimentado un incremento del 59,7% respecto a 1999. El Cash-Flow generado, 14.936 millones de pesetas, ha aumentado en un 47,4%.

La cifra de negocios ascendió a 86.335 millones de pesetas, superando en un 44,9% a la del año anterior; las tres líneas de actividad presentan crecimientos significativos tal como se explica en los epígrafes correspondientes.

La inversión realizada en el ejercicio en activos inmovilizados ha sido de 23.630 millones de pesetas, aplicada en un 90% a inversiones materiales para la adquisición de activos en explotación, para el desarrollo de nuevas promociones cuyo destino será el alquiler y para la mejora de las que están en explotación, correspondiendo el resto a inversiones financieras, entre las que destaca la compra de

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las Instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

acciones propias para cubrir el programa de stock options aprobado por la Junta General de Accionistas de 14 de abril de 2000 y las tomas de participación en la Sociedad de Servicios de Telecomunicación AVIRON y en la Sociedad Gestora de residencias de 3ª edad EURO RESIDENCIAS GESTION. En la actividad de promoción y venta las inversiones brutas en existencias en concepto de compra de suelo y de obra en curso han ascendido a 31.339 y 48.677 millones de pesetas, respectivamente.

La buena evolución de las diferentes líneas de negocio ha incrementado la generación de recursos, lo que ha permitido autofinanciar en un 92% el esfuerzo inversor de 23.630 millones de pesetas materializado en inmovilizado, financiando el resto y la inversión en circulante operativo con recursos ajenos con coste. Por ello el endeudamiento financiero al cierre de 2000, 119.493 millones de pesetas, supone un incremento del 56,9% respecto al cierre del ejercicio 1999.

ACTIVIDAD DE VENTAS

El resultado obtenido en esta actividad, 22.219 millones de pesetas, ha superado en un 55,5% al de 1999, aumentando fuertemente los resultados de las tres líneas de ventas: Activo Fijo, Suelo y Productos Inmobiliarios.

Las ventas totales han ascendido a 71.330 millones de pesetas, lo que representa un incremento del 52,1% respecto al ejercicio precedente, a lo que han contribuido de forma consistente las diferentes actividades en aplicación de las políticas establecidas por el Grupo: la gestión activa de la cartera de suelo ha permitido aumentar la venta de este activo en un 56,3%, sin afectar a la disponibilidad de suelo de utilización inmediata en la producción de vivienda por corresponder, en su mayor parte, a suelo en ubicación redundante y por haber sido sustituido por lo adquirido mediante el intenso programa de compra realizado en el ejercicio; la continuidad en la política de rotación de activo fijo establecida para evitar la obsolescencia de ciertos productos que han alcanzado la maduración adecuada o bien para mejorar la rentabilidad de la cartera de activos, ha generado un crecimiento en este tipo de ventas del 45,4%.

Así mismo, la decidida política de fortalecimiento de la presencia geográfica en la mayor parte del territorio nacional, unido a la magnífica coyuntura del mercado, ha favorecido el fuerte incremento de las ventas contabilizadas de producto residencial en el ejercicio 2000, habiendo aumentado las mismas en un 54,9% respecto a 1999.

El margen medio aportado por las ventas totales ha sido del 31,1%, correspondiendo a la venta de producto residencial un margen del 27,6%. Aquél ha aumentado en 0,6 puntos consecuencia de la dispar evolución de los márgenes del producto residencial, con un crecimiento de 1,9 puntos, y del suelo cuyo margen se ha reducido en 8,4 puntos.

La estructura de Ventas y Resultado en Ventas y su evolución respecto al ejercicio precedente ha sido la siguiente:

	VENTAS			RESULTADO EN VENTAS		
	1999	2000	% Δ S/99	1999	2000	% Δ S/99
Suelo	5.088	7.955	56,3	2.558	3.337	30,4
Patrimonio	4.803	6.980	45,4	2.266	3.304	45,8
Promoción	36.998	56.395	52,4	9.465	15.578	64,6
- Residencial	36.400	56.395	54,9	9.361	15.578	66,4
- Otro	598	-	-	104	-	-
TOTAL	46.889	71.330	52,1	14.289	22.219	55,5

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

Las ventas contratadas de producto residencial han evolucionado consistentemente a lo largo del ejercicio, habiendo alcanzado los 89.523 millones de pesetas y representando un crecimiento del 75,5% respecto a las de 1999.

Desde 1997, año de inicio del actual ciclo expansivo inmobiliario, las ventas contratadas de producto residencial han crecido un 33,6% en tasa anual acumulativa.

A continuación se muestra la evolución anual de las ventas contratadas de producto residencial desde 1997:

VENTAS CONTRATADAS	1997	1998	1999	2000	Crecimiento	
					2000/99	2000/97 Tasa Anual Acumulativa
Millones de Pesetas	37.567	38.866	50.992	89.523	75,5%	33,6%
Nº. Unidades	1.605	1.750	2.086	3.087	48,0%	24,3%

La distribución geográfica de las citadas ventas contratadas en el subsector residencial, 89.523 millones de pesetas, es la siguiente :

- 33.118 millones de pesetas en la Zona Centro
- 16.247 millones de pesetas en la Zona de Cataluña
- 14.078 millones de pesetas en la Zona de Andalucía
- 12.015 millones de pesetas en la Zona Norte
- 8.500 millones de pesetas en la Zona de Levante
- 5.565 millones de pesetas en la Zona de Baleares/Canarias/Galicia

ACTIVIDAD DE ALQUILERES

Los ingresos alcanzados por esta actividad, 10.875 millones de pesetas, han crecido un 15,6% respecto a 1999. Antes de considerar la aportación de ingresos realizada por la Sociedad de Aparcamientos, vendida en el primer semestre de 2000, los ingresos crecieron un 21%. Los factores que han determinado el referido incremento han sido los siguientes: incremento del 11,7% en las rentas medias unitarias derivado de la aplicación de las cláusulas contractuales de revisión de alquileres y del mix de producto; aumento de la superficie media alquilable en un 7,5% y mejoría del nivel de ocupación media en un 0,8%.

El beneficio generado ha crecido un 23,5% ya que, frente al aumento señalado del 15,6% de los ingresos, los costes de explotación se han incrementado en un 2,1% y las amortizaciones de los activos han aumentado un 9,6%.

ACTIVIDAD DE SERVICIOS

Los ingresos producidos por esta actividad, 4.130 millones de pesetas, han aumentado un 24,9%; el resultado operativo ha sido de 846 millones de pesetas, lo que supone un incremento del 24,6% respecto a 1999.

NOTA:

en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

Es preciso hacer notar la diferente composición del perímetro de consolidación entre ambos ejercicios, ya que, mientras en 1999 la actividad de servicios recogía por integración global la sociedad Sergesa, en 2000 se incluye la sociedad Integra por integración proporcional además de la integración global de la sociedad Vallehermoso Telecom constituida en el segundo trimestre de 2000.

GASTOS GENERALES

Si bien la rúbrica de gastos generales presenta un crecimiento del 29,2% es preciso señalar que la misma agrupa gastos de distinta funcionalidad, tales como gastos estructurales, gastos operativos divisionales y gastos derivados de imposición indirecta. Excepto los primeros, los otros grupos tienen, en mayor o menor medida, correlación con la actividad inversora y operativa desarrollada; por otra parte, la modificación del perímetro de consolidación incide en la estructura de gastos generales operativos. Aislando los efectos antes comentados, los gastos de estructura han crecido un 30,6% respecto a 1999, a lo que han contribuido de forma notable los gastos originados en el proceso de reestructuración societaria y gastos no distribuidos homogéneamente entre ambos ejercicios, por consultorías y asesoramientos afectos a actividades nuevas, registrándose un incremento del 5,6% en los gastos corrientes.

Por lo que se refiere a la fuerte evolución de la plantilla final del Grupo, conviene señalar que el 96% del incremento procede de la actividad servicios, ya que si bien las nuevas implantaciones geográficas y la potenciación del área técnica para dar adecuado soporte al plan de crecimiento operativo han originado la incorporación de personal, éstas se han compensado parcialmente con bajas incentivadas dentro de colectivos de diferente perfil profesional, y con la venta de la Sociedad Aparcamientos.

La singular estructura de las operaciones y de la fuerza laboral de la actividad de servicios, muy intensivas en mano de obra y de carácter mayoritariamente eventual, conforma una plantilla total a final del ejercicio en el Grupo Vallehermoso de 727 personas de las que 447 están afectas a la aludida actividad de servicios, siendo el 48% de la plantilla total del Grupo de carácter eventual.

PROFORMA: Grupo Vallehermoso + Grupo Prima Inmobiliaria

Si bien la operación sobre Prima Inmobiliaria tiene efectos económicos desde el 1 de enero de 2001, al objeto de ilustrar mejor la repercusión que dicha operación tiene en el Grupo Vallehermoso, se adelanta en términos de Proforma el ejercicio 2000 por agregación de las principales magnitudes económicas de ambos grupos:

	Millones de Pesetas
RESULTADO ATRIBUIDO	17.866
CIFRA DE NEGOCIO	
. Por Arrendamientos	16.719
. Por Ventas (*)	85.806
. Por Servicios	4.148
TOTAL CIFRA DE NEGOCIO (*)	106.673

(*) Incluidas las ventas de activos fijos inmobiliarios

NOTA En caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

Cuenta de Resultados Consolidada (Millones de Pesetas)	A 31 de DICIEMBRE		
	1999	2000	%Variación 00/99
ACTIVIDAD DE VENTAS			
Ventas	46.889	71.330	52,1
Costes	(32.600)	(49.111)	50,6
Resultado en Ventas	14.289	22.219	55,5
ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTOS			
Ingresos	9.403	10.875	15,7
Costes	(2.626)	(2.680)	2,1
Amortización	(1.267)	(1.388)	9,6
Resultado en Arrendamientos	5.510	6.807	23,5
ACTIVIDAD DE SERVICIOS			
Ingresos	3.306	4.130	24,9
Gastos	(2.627)	(3.284)	25,0
Resultado en Servicios	679	846	24,6
Resultados Financieros	(2.676)	(4.623)	72,8
Ingresos Varios	415	257	(38,1)
Gastos Generales	(4.017)	(5.191)	29,2
Amortizaciones	(305)	(98)	(67,9)
RESULTADO DE EXPLOTACION	13.895	20.217	45,5
Dividendos	1	3	200,0
Provisiones	(639)	(341)	(46,6)
Resultado cartera de valores y otros	(233)	375	(260,9)
Resultado Soc. puesta en equivalencia	9	17	88,9
RESULTADO TOTAL (A.D.I.)	13.033	20.271	55,5
Impuesto de Sociedades	(4.599)	(6.908)	50,2
RESULTADO TOTAL (D.D.I.)	8.434	13.363	58,4
Atribuible a Minoritarios	84	27	(67,9)
ATRIBUIBLE A VALLEHERMOSO	8.350	13.336	59,7

NOTA:

en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

VIII. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

(La información a incluir dentro de este apartado, además de cumplir con lo dispuesto en las instrucciones para la cumplimentación de esta información semestral, deberá hacer mención expresa sobre los siguientes aspectos: evolución de la cifra de ingresos y de los costes anejos a dichos ingresos; composición y análisis de las principales operaciones que han dado lugar a la obtención de resultados extraordinarios; comentario de las operaciones de inversión y desinversión más relevantes, explicando su efecto sobre el fondo de maniobra de la compañía y en especial sobre la tesorería de la misma; explicación suficiente sobre la naturaleza y efectos de las partidas que hayan podido causar una variación significativa sobre la cifra de ingresos o sobre los resultados de la compañía en el semestre actual respecto a los comunicados en el trimestre anterior).

DATOS OPERATIVOS	Ejercicio		% Variac. 00 / 99
	1999	2000	

PROMOCION INMOBILIARIA

RESIDENCIAL:	Ventas Contratadas	Nº viviendas	2.086	3.087	48,0
		M. Ptas.	50.992	89.523	75,6
SUELO:	Ventas Contratadas	M. Ptas.	7.932	4.697	(40,8)
RESERVA DE SUELO Y PRODUCTO (Situación a fin		Miles M2.	2.254	2.253	
	VIVIENDA	%	90%	90%	

PATRIMONIO EN ALQUILER

SUPERFICIE ALQUILABLE (Situación a final período)	Miles M2.	770,3	757,0	(1,7)
GRADO OCUPACION (Situación a final período)	%	98,0	97,0	(1,0)
PLANTILLA (Final período)	Nº personas	527	727	38,0

(Millones de Pesetas) DATOS ECONOMICO-FINANCIEROS	Ejercicio		% Variac. 00 / 99
	1999	2000	

CIFRA DE NEGOCIO		59.598	86.335	44,9
BENEFICIO NETO ATRIBUIBLE		8.350	13.336	59,7
CASH-FLOW		10.130	14.936	47,4
INVERSIONES EN INMOVILIZADO		6.581	23.630	259,1
COMPRA DE SUELO (Existencias)		28.501	31.339	10,0
FONDOS PROPIOS (Saldo a final período)		101.330	108.338	6,9
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (Saldo a final período)		76.174	109.493	56,9

NOTA:

en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

IX. DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERÍODO :

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico).

		% sobre Nominal	Pesetas por acción	Importe (millones de Pesetas)
1. Acciones Ordinarias	3100	21%	34,94	4.500,64
2. Acciones Preferentes	3110			
3. Acciones sin Voto	3120			

Información adicional sobre el reparto de dividendos (a cuenta, complementario, etc)

- Con fecha 3 de enero, se procedió al pago de un 6,54% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 1999.

- La Junta General de Accionistas se celebró el día 14 de abril. El dividendo del 16% aprobado por la misma se ha abonado en su parte complementaria el día 19 de abril de 2000.

- Con fecha 3 de julio, se procedió al pago de un 5% del valor nominal de las acciones, a cuenta del dividendo del ejercicio 2000.

- El Consejo de Administración acordó, en su reunión del día 18 de diciembre de 2000, el pago del segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2000 por importe de 24,9579 pesetas por acción (15% sobre el nominal de las acciones). Este pago se hizo efectivo el día 4 de enero de 2001.

El importe abonado correspondiente al ejercicio 2000, representa un incremento del 25% respecto al dividendo del ejercicio anterior.

X. HECHOS SIGNIFICATIVOS (*)

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en bolsa determinantes de la obligación de comunicar complementada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos)	3200	X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)	3210	X
3. Otros aumentos y disminuciones significativos del Inmovilizado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc.)	3220	X
4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos	3230	X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos	3240	X
6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración	3250	X
7. Modificaciones de los Estatutos Sociales	3260	X
8. Transformaciones, fusiones o escisiones	3270	X
9. Cambios en la regularización institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la sociedad o del Grupo	3280	X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la Sociedad o del Grupo	3290	X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.	3310	X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.	3320	X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc.)	3330	X
14. Otros hechos significativos	3340	X

Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100).

La Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de abril aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Autorización para adquirir acciones propias, dentro de los límites establecidos por la Ley.
- Plan de Concesión de Opciones sobre acciones a favor de administradores con funciones ejecutivas en la sociedad y de otros empleados con responsabilidad significativa. El Porcentaje de capital social adquirido para su entrega a los beneficiarios del citado Plan ha sido del 1% del capital social.
- Con fecha 28 de abril se comunicó a la C.N.M.V. como hecho relevante el acuerdo alcanzado entre Vallehermoso y General Electric Pension Trust mediante el cual este último entraba en el capital de Vallehermoso con una participación aproximada del 4% y Vallehermoso compraba el 50% de la sociedad Hispaland, hasta ahora participada igualmente por ambos grupos.

Para instrumentar el aludido acuerdo, Vallehermoso, haciendo uso de la autorización concedida por la última Junta General de Accionistas, adquirió acciones de su propio capital social por un total de 5.697.614 acciones que se entregaron para la adquisición del 50% de Hispaland a General Electric Pension Trust.

3. Aumentos o disminuciones significativas del inmovilizado.

En este ejercicio se han efectuado obras para el inmovilizado en curso por importe de 4.428 millones de pesetas y se han dado de baja por ventas, activos fijos en arrendamientos con un coste neto de 3.223 millones de pesetas.

Asimismo, se han adquirido y vendido acciones en empresas no cotizadas según el siguiente detalle:

Adquisiciones:

- 150 millones de pesetas por el 75% del capital, 15.040 acciones de Vallehermoso Telecom, S.A.
- 133 millones de pesetas por el 10% del capital, 4.706 acciones de Euro Residencias Gestión, S.A
- 100 millones de pesetas por el 10% del capital, 381 acciones de Comunicaciones Aviron, S.A.
- 6.121 millones de pesetas por el 50% del capital, 417.731 acciones de Hispaland, S.A.

Desinversiones:

- 1.867 millones de pesetas por el 100% del capital, 266.663 acciones de Aparcamientos Vallehermoso, S.L
- 20 millones de pesetas por el 20% del capital, 20.000 acciones de Banif Inmobiliaria, S.A.
- 185 millones de pesetas por el 100% del capital, 1.297.250 acciones de Vallepark Inc.

5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos

En el mes de Agosto ha sido verificado y registrado por la C.N.M.V., el Folleto Informativo relativo al Programa de Pagares Vallehermoso, S.A.. Dicho programa es por importe de 150 millones de Euros y cotiza en el mercado A.I.A.F.

6. Cambios de los Administradores o del Consejo de Administración.

La Junta General de Accionistas celebrada el 14 de abril pasado, ratificó la designación como vocales del Consejo de Administración de D. José Zamora Menárguez y de D. José María Cuevas Salvador.

NOTA: en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de julio pasado, acordó nombrar Vocal del Consejo de Administración a G.E.P.T. Internacional Equity Investors Inc.

Con fecha 30 de noviembre pasado, la Junta General Extraordinaria de Accionistas nombró a D. John Gómez Hall, Consejero de Vallehermoso, S.A. El nombramiento será eficaz en la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión de Vallehermoso Renta S.A.U. y Prima Inmobiliaria, S.A.

8. Transformaciones, fusiones o escisiones

El 28 de Julio, en Junta General Extraordinaria, los accionistas de Vallehermoso aprobaron la nueva estructura organizativa en tres sociedades y autorizaron la fusión por absorción de la filial de Rentas de Vallehermoso por Prima Inmobiliaria. En la misma fecha el Consejo de Administración de Vallehermoso, S.A., en ejercicio de esta autorización, acordó la aportación de la rama de actividad de arrendamiento de bienes inmuebles a la sociedad Vallehermoso Renta, S.A.U., sociedad 100% participada por Vallehermoso, S.A.

Dicha aportación de la rama de actividad de arrendamientos se efectuó a finales del mes de agosto.

Las correspondientes a las actividades de Promoción y Servicios se realizaron a finales de Octubre.

12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la Sociedad.

La Junta General Extraordinaria de Vallehermoso, S.A. celebrada el día 30 de Noviembre acordó ampliar el Capital Social, sin derecho de suscripción preferente para los accionistas de Vallehermoso, S.A., por un importe nominal de hasta 26,3 millones de euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 26,3 millones de nuevas acciones, al objeto de atender a parte de la contraprestación que Vallehermoso ofrecerá a los accionistas de Prima Inmobiliaria en la Oferta Pública de Adquisición de Acciones a realizar sobre dicha Compañía.

14. Otros hechos significativos

En el mes de junio, Vallehermoso y Prima Inmobiliaria alcanzaron un acuerdo amistoso de integración de sus actividades de renta. La operación acordada se instrumentaba en tres fases:

- OPA de Vallehermoso, S.A. sobre el 49,17% del capital de Prima Inmobiliaria.
- Fusión entre Vallehermoso Renta y Prima Inmobiliaria, para lo cual era preciso previamente proceder a una filialización de Vallehermoso para segregar su actividad de renta.

Con esta fusión, Vallehermoso alcanzaría el 65% del capital de la Sociedad resultante.

- OPA de Vallehermoso, S.A. por el 17,81% restante de la Sociedad Fusionada.

Vallehermoso, S.A. presentó ante la C.N.M.V., para su verificación y registro, el folleto de la primera OPA.

Con posterioridad al citado acuerdo, el día 13 de julio de 2000 los Consejos de Administración de Vallehermoso, S.A. y Prima Inmobiliaria aprobaron un acuerdo para simplificar y acelerar la integración de sus actividades de renta.

Dicho acuerdo supone mantener en todos sus términos, estratégicos, económicos y financieros, los

objetivos de la operación planteada en el mes de junio, si bien se modifica la estructura de la operación que ha quedado planteada de la siguiente forma:

- Fusión de Vallehermoso Renta con Prima Inmobiliaria con los mismos parámetros de valoración y relación de canje que en la anterior estructura y con igual premisa de crear Vallehermoso previamente la filial de Renta.
- OPA de Vallehermoso, S.A. sobre el 35% de la sociedad resultante de la fusión de Prima Inmobiliaria con la filial de Vallehermoso dedicada al negocio de alquileres.

La contraprestación que Vallehermoso ofrecerá a los accionistas de Prima Inmobiliaria es mixta:

- . Pago en metálico de 7 euros por cada acción de Prima Inmobiliaria.
- . Entrega de acciones de Vallehermoso, S.A. a razón de 13 acciones de Vallehermoso, S.A. por cada 20 acciones de Prima Inmobiliaria.

En definitiva, la operación asciende, valorando las acciones nuevas de Vallehermoso, S.A. a canjear a precio de mercado del día 9 de junio en que se dio a conocer al mercado los contactos para alcanzar el acuerdo, a 77.000 millones de pesetas, de los que 47.000 millones de pesetas corresponderán al pago en metálico.

Los principales objetivos que se pretenden alcanzar con la operación descrita son los siguientes:

- Crear valor para los accionistas mediante el fortalecimiento de la posición competitiva y de liderazgo en el mercado doméstico, aprovechamiento de sinergias operativas y fiscales y aumento del tamaño del Grupo.
- Consolidar la orientación estratégica del Grupo Vallehermoso como grupo inmobiliario mixto y equilibrado, alcanzando un mayor equilibrio entre las actividades de promoción y de rentas, con mayor recurrencia y estabilidad de resultados.
- Crecer significativamente en la actividad de rentas dentro del mercado doméstico.

En el mes de Noviembre las respectivas Juntas Generales de Accionistas de Prima Inmobiliaria y de Vallehermoso Renta aprobaron el proyecto de fusión entre ambas siendo la absorbente Prima Inmobiliaria. La fusión tendrá efectos económicos desde el día 1 de Enero de 2001. La escritura de fusión se firmó el día 24 de Enero de 2001.

Una vez inscrita en el Registro la escritura de fusión entre Vallehermoso Renta y Prima Inmobiliaria, Vallehermoso, S.A. ha iniciado el proceso de la Oferta Pública de Adquisición de Acciones sobre la sociedad resultante de la fusión, denominada Testa, S.A., presentando el día 26 de enero de 2001 ante la C.N.M.V. el folleto correspondiente para su verificación y registro.

Al objeto de financiar la OPA lanzada sobre Testa y otras necesidades corporativas, Vallehermoso, S.A. ha firmado el día 28 de diciembre un Préstamo Sindicado, con 22 entidades financieras, por 340 millones de euros, a un plazo de siete años.

La disponibilidad de los fondos del Préstamo Sindicado es efectiva a partir de los primeros días de enero de 2001.

El Consejo de Administración de Vallehermoso aprobó, en su reunión celebrada el 26 de junio del presente ejercicio 2000, un Reglamento Interno de Conducta y un Reglamento adaptado a las

recomendaciones del Informe elaborado por la Comisión especial para el Estudio de un Código Ético de los Consejos de Administración de las Sociedades.

El Reglamento Interno de Conducta hace referencia a las obligaciones que competen a los miembros del Consejo de Administración de Vallehermoso y a su personal directivo en relación con la correcta y reservada gestión de las informaciones sensibles y con la comunicación de los hechos relevantes que puedan influir en la cotización de las acciones de la sociedad. Supone una actualización del Reglamento de Conducta que Vallehermoso aprobó el 22 de diciembre de 1993, al que se han incorporado las recomendaciones emanadas de la CNMV en sus últimas Cartas Circulares.

Con respecto al Reglamento del Consejo, que incorpora buena parte de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno, cabe indicar que tiene una importante trascendencia. El texto aprobado refuerza la figura de los consejeros independientes, dispone la creación de dos nuevas Comisiones Delegadas (la de Auditoría y Cumplimiento y la de Nombramientos y Retribuciones) y consagra la presencia mayoritaria de consejeros externos.

NOTA en caso de ser insuficiente el espacio reservado en estos cuadros para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.

XII. INFORME ESPECIAL DE LOS AUDITORES

(Este apartado sólo deberá ser completado en la información correspondiente al I Semestre del ejercicio siguiente al último cerrado auditado, y será de aplicación para aquellas sociedades emisoras que, de conformidad con lo previsto en el apartado decimotercero de la Orden Ministerial de 18 de Enero de 1991, resulten obligadas a la presentación de un informe especial de sus auditores de cuentas, cuando el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio inmediato anterior hubiera denegado la opinión o contuviere una opinión adversa o con salvedades. En el mismo, se incluirá la mención de que se adjunta como anexo de la información semestral el referido informe especial de los auditores de cuentas, así como la reproducción de la información o manifestaciones aportadas o efectuadas por los Administradores de la Sociedad sobre la situación actualizada de las salvedades incluidas por el auditor en su informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior y que, de conformidad con las Normas Técnicas de Auditoría aplicables, hubiere servido de base para la elaboración del mencionado informe especial).

NOTA: En caso de ser insuficiente el espacio reservado en este cuadro para las explicaciones solicitadas, la sociedad podrá adjuntar cuantas hojas adicionales considere necesarias.